

Handläggare
Lisa Sundström
08-50839587

Till
Styrelsen för AB Stockholmshem

Ombyggnad inom fastigheten Vattenpasset 10 på Södermalm. Genomförandebeslut

Bolagets förslag till beslut

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar att

- godkänna genomförandebeslut för ombyggnad av fastigheten Vattenpasset 10 till en total projektbudget om 205 mnkr inkl moms
- ge VD i uppdrag att teckna erforderliga avtal

Sammanfattning

Projektet omfattar en ombyggnad av 139 lägenheter inom fastigheten Vattenpasset 10 på Södermalm. Den totala projektbudgeten bedöms till 205 mnkr inklusive moms och index i 2027 års kostnadsläge.

Fastigheten är ursprungligen uppförd år 1973. I fastigheten finns problem med återkommande vattenskador varför vi det planerar utbyte av vatten- och avloppsstammar och renovering av badrum. Dessutom planeras byte av värmestammar samt ny elinstallation och nya el-centraler. Köken renoveras varsamt och hyresgästerna erbjuds tillval.

Stockholmshem tillämpar sedan några år varsam renovering vilket innebär att endast de mest nödvändiga åtgärder vidtas.

Fastighetsinformation

Fastigheten Vattenpasset 10 (Magnus Ladulåsgatan 14-30) på Södermalm är ett skivhus med nio trapphus i åtta våningar. På fastigheten finns ytterligare två byggnader (Luthens gränd 5-21 och Magnus Ladulåsgatan 8) med byggår 1990 som inte berörs av detta projekt.

Lägenheterna är fördelade på 23 1:or; 33 2:or, 54 3:or samt 29 4:or.
BOA: 9 791 m²; LOA 4 782 m²

Byggnaden är inte Kulturhistoriskt klassificerad.

AB Stockholmshem

Bredholmstorget 16
Box 2051
12702 Skärholmen
Växel 08-50839000
epost@stockholmshem.se
www.stockholmshem.se



Problembeskrivning

Den tekniska livslängden är nådd för avlopps- och tappvattenstammarna vilka har återkommande läckage. Elen är generellt i originalskick och standard och behöver bytas ut.

Det är plastmatta på golv och väggar i ej renoverade badrum, ca 28 badrum är redan renoverade i och med två tidigare vattenskador. Maskinparken i tvättstugan är från 2007 ska bytas ut.

Ärendet

1. Projektbeskrivning

Stambyte:

- Byte av avloppsstammar, tappvattenstammar (kall- och varmvatten) samt VVC-ledningar (varmvattencirkulation).
- Relining eller utbyte av liggande stammar.
- Byte av ej tidigare utbytta avstängningsventiler.
- Byte av inbyggda invändiga stuprör.

Värmestammar:

- Byte av värmestammar och radiatorer i lägenheter samt lokaler.
- Byte av värmesystemets rör i källaren.
- Montering av justerbara stamventiler.
- Injustering värme.

Elinstallation:

- Ny elinstallation enligt dagens standard.
- Ny bänkbelysning i kök.
- Flytt av elcentral i källare samt nya serviceledningar från gatan.

Badrum, duschrum och separat WC:

- Helrenovering av badrum, duschrum och separat WC.
- Byte till engreppsblandare.
- Badkar ersätts i första hand med dusch där det är möjligt.
- Förberedelse för tvättmaskin.

Kök:

- Kök renoveras enligt principen *Varsam renovering*, med ommålning/lackning av luckor och synliga stommar, nya beslag.
- Byte till engreppsblandare.
- Förberedelse för diskmaskin.

Övrigt:

- Generellt byte av pinngångjärn i lägenheten.
- Tvättstuga renoveras med nya maskiner.
- Balkonger renoveras vid behov.

Lokaler:

- Renovering av badrum/duschrum och WC i samband med byte av stammar.

Tillval/utökad nivå: Nytt kök inklusive nya vitvaror.

I sent skede i projektet, i och med att en mer omfattande inventering och projektering gjorts, har även följande åtgärder tillkommit:

- Uppfräsning och byte av tilluftsventiler samt luftinjustering med OVK
- Byte av 35 flätkåpor inkl. kryddhyllor i kök.
- Målning av väggar och tak i kök & hall.
- Byte till ny elektrisk handdukstork enligt ny standard.
- Asbestsanering, kräver mer arbete i och med nya krav.
- Belysning i kulvert.
- Evakuering av alla hyresgäster stamvis.

Entreprenadform är Totalentreprenad.

2. Projekt mål / effektmål

- Hålla beslutade tider och kritiska deltid
- Hålla beslutad budget och vara kostnadsmedveten i alla val
- Noll antal allvarliga olyckor samt minimera antalet tillbud
- Förlänga fastighetens livslängd
- Minska risken för vattenskador
- Förbättra inomhusklimatet
- Öka elsäkerheten
- Förbättra standard och NKI-resultat
- Minskat energianvändande

3. Ekonomi

Investeringskostnaden bedöms till 201 mnkr inkl. moms i kostnadsläge januari 2026. Total projektbudget inkl. index till projektets slut bedöms till 205 mnkr, se ekonomisk redovisning i bilaga 1 (SEKRETESS).

Kalkyl har tagits fram i samverkan med entreprenören under Fas 1. Kostnaderna har granskats av vår interna kalkylator. Investeringsrådet har behandlat ärendet 2026-05-05.

Styrelsen fattade inriktningsbeslut 2025-06-10 med en investeringskostnad om 190 mnkr inkl. index till projektets slut. Efter detta beslut har ytterligare åtgärder funnits nödvändiga och inkluderats i projektet vilket innebär att investeringskostnaden nu är något högre.

4. Tider

Produktionsstart är planerad till Q3 2026 och beräknas pågå till Q2 2027. Beräknat slutdatum för hela projektet är Q4 2027

5. Energi

Följande åtgärder inom detta projekt bidrar till energibesparing:

- Byte till engreppsblandare.
- Byte av radiatorsystem inkl. injustering av värme.
- Uppfräsning och byte av tilluftsventiler utförs samt luftinjustering med OVK.

Projektet förväntas uppnå ca 6,7 % energieffektivisering av köpt energi. Tabellen nedan visar energianvändning före och efter planerade åtgärder:

	Befintligt skick kWh/m2, A-temp, år	Efter åtgärd kWh/m2, A-temp, år
Uppvärmning	59,5	54,1
Fastighetsel	20,6	20,6
Total energianvändning	80,1	74,7

Utöver ovan redovisade åtgärder avser vi att utreda spillvatten-värmeväxling i detta projekt i samråd med entreprenören under produktion.

Resultatet av nuvarande beräkning gäller under förutsättning att samtliga befintliga blandare är av tvågreppstyp och att samtliga blandare byts till ny, snålspolande armatur.

6. Miljö och klimat

Miljöinventeringen har identifierat miljöfarligt material som måste hanteras under projektet, t ex. asbest.

Projektet ska utreda för att säkerställa att det följer stadens riktlinjer för hållbar dagvattenhantering.

Fastigheten har en skyfallsrisk enl. utredning gjord av Tyréns. Förslag på åtgärder finns, men en områdesstrategisk plan krävs för att skydda även angränsande fastigheter.

Klimatberäkning kommer att utföras under genomförandeskedet där entreprenören tillhandahåller underlag för klimatberäkning.

7. Kundundersökning (NKI)

Trivseln i området är överlag god och hyresgästerna är väldigt nöjda med utemiljön. De frågor i Produktindex som får sämst resultat är: utrustning, underhåll, luftkvalitet/ventilation och ljudmiljö och ljudisolering.

Följande åtgärder planeras i projektet för att höja NKI:

- Injustering av värmesystemet för att förbättra temperatur och värmekomfort.
- Uppfräsning och byte av tilluftsventiler samt luftinjustering med OVK för att förbättra luftflödet.
- Nya badrum.
- Nya valbara kök
- Förberedelse för diskmaskin och tvättmaskin, fler eluttag samt jordade eluttag.
- Målning av väggar och tak i kök & hall.

8. Hyresgästgodkännandeprocessen

Samråd med hyresgästerna är klart och överenskommelse tecknades 2024-03-26. Eftersom inte alla hyresgäster godkände ombyggnaden behandlades ärendet av Hyresnämnden som godkände åtgärderna i januari 2026. Hyresnämndens beslut överklagades till Svea hovrätt som nu meddelat att de beviljat åtgärderna.

9. Evakueringar

Vi utgår i första hand från att vi har kvarboende hyresgäster under en stamreovering, men då vi i detta projekt även ska byta ut värmesystemet så har en utredning gjorts för att se vad som är mest lämpligt. Utredningen visar på att det är väldigt stor yta i lägenheterna som påverkas av arbetena vilket innebär att det blir för liten yta kvar för hyresgästerna för att de ska kunna bo kvar.

I projektet har vi även endast en hiss vilket kommer innebära logistikproblem med att dela hiss, både för hyresgästerna och entreprenören. Utifrån genomförd utredning har vi beslutat att hyresgästerna kommer evakueras stamvis till longstay, dvs. tillfälliga och fullt möblerade lägenheter med hotellstandard anpassade för längre vistelser.

10. Risker

- **Hälso- och säkerhetsrisker**
Fastigheten innehåller asbest i flera byggnadsdelar, bland annat i rörisolering, badrum, skivfyllningar och fönster. Detta kräver särskilda saneringsåtgärder och noggrann hantering för att säkerställa en trygg arbetsmiljö.
- **Påverkan på verksamheter med många besökare**
Fastigheten har flera stora lokalytor med daglig verksamhet som tar emot många besökare utifrån. Dessa verksamheter kommer att påverkas av projektet, vilket ställer krav på planering och samordning för att minimera störningar.
- **Ekonomiska osäkerheter**
På grund av ökade material- och produktionskostnader i omvärlden finns en risk för att den totala projektbudgeten kan komma att öka.
- **Logistiska utmaningar**
Fastighetens innerstadsläge medför svårigheter att hitta uppställningsplatser på egen mark, vilket kan påverka materialhantering och arbetsflöden.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts på avdelningen för Bygg & Teknik

Bolagets synpunkter och förslag

Fastigheten har återkommande och omfattande vattenskador vilka behöver åtgärdas. Vidare behöver värmesystemet bytas ut och en modernisering av elinstallationerna behövs samt driftoptimering för att sänka energianvändningen. Sammantaget föreslår bolaget att fastigheten renoveras i enlighet med detta genomförandebeslut.

Åsa Leverén Wigfeldt
VD

Anja Norman
Chef Bygg & Teknik

Bilagor

1. Värde- och Avkastningsberäkning Vattenpasset 10, genomförandebeslut - SEKRETESS

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Åsa Leverén Wigfeldt, VD	2026-06-02
Anja Norman, Chef Bygg & Teknik	2026-06-02